

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
der Stadt Finsterwalde**



Stadt Finsterwalde
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 31.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	6
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	6
4.1	Schutzgebiete	6
4.2	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	6
4.3	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	7
5	Bau- und Bodendenkmale	7
6	Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	7
6.1	Lage und Bedeutung	7
6.2	Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe	8
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	8
7.1	Ziel und Zweck	8
7.2	Auswirkungen der Planung	9
7.2.1	Städteplanerische Auswirkungen	9
7.2.2	Soziale Auswirkungen	9
7.2.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur	9
7.2.4	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	9
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
8.1	Vorhabenkonzept	9
8.2	Städtebauliches Konzept	9
8.3	Planerische Abwägung	10
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
9.2.1	Bauweise	11
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
9.3	Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
9.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
9.5	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
9.6	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	13
9.7	Sonstige Darstellungen	13
9.8	Hinweise	13
9.8.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
9.8.2	Ersatzmaßnahme	14
9.8.3	Hinweis zum Schallschutz	14
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
10.1	Straßenverkehr	15
10.2	Energieversorgung	15
10.3	Erdgasversorgung	15
10.4	Trink- / Abwasser / Niederschlagswasser	15
10.5	Glasfaserkabel	15
10.6	Telekommunikationsversorgung	16
10.7	Niederschlagswasserentsorgung	16
10.8	Löschwasserversorgung	16
10.9	Abfallbeseitigung	16
11	Flächenbilanz	17

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Immissionssituation ohne Abschirmung für Nachtzeitraum hinsichtlich Lüftungseinrichtungen

Abbildung 3: Immissionssituation ohne Abschirmung hinsichtlich Außenwohnbereiche
Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Goritzka-Akustik 14.07.2023)
Anlage 2: Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 3: Bestandsplan Erdgas
Anlage 4 und 5: Bestandspläne TW / AW

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für ein bislang unbebautes Grundstück an der Schacksdorfer Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ befindet sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans „Osttangente“, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“, Flur 18, Flurstück 328 beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
Amt/Gemeinde:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schloßstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 23.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.03.2022
Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung mit Schreiben	vom 22.03.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 05.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 23.02.2024
Frühzeitige Offenlage	04.03.24 – 22.03.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 23.02.2024
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 25.09.2024

Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 18.10.2024
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	21.10.24 – 25.11.24
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Durchführungsvertrag	vom
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete:
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Finsterwalde an.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung:
Siedlungsentwicklungen sind ohne Einschränkungen möglich, da Finsterwalde als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum eingestuft ist (Z 3.6 Abs. 1 LEP HR)
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:
Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des

Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung:
Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der vorhabenbezogene B-Plan befindet sich auf erschlossenen, un bebauten Flächen innerhalb einer Siedlung.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 14.06.2016. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da die Beeinträchtigungen vor Ort kompensiert werden können und sich die beanspruchten Flächen in Privateigentum des Vorhabenträgers befinden sowie im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG und WHG.

4.2 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse unterliegen der Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387). Das Geologiedatengesetz ersetzt das Lagerstättengesetz vom 14.12.1934.

4.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz berührt.

Allgemein gilt:

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

5 Bau- und Bodendenkmale

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

6 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

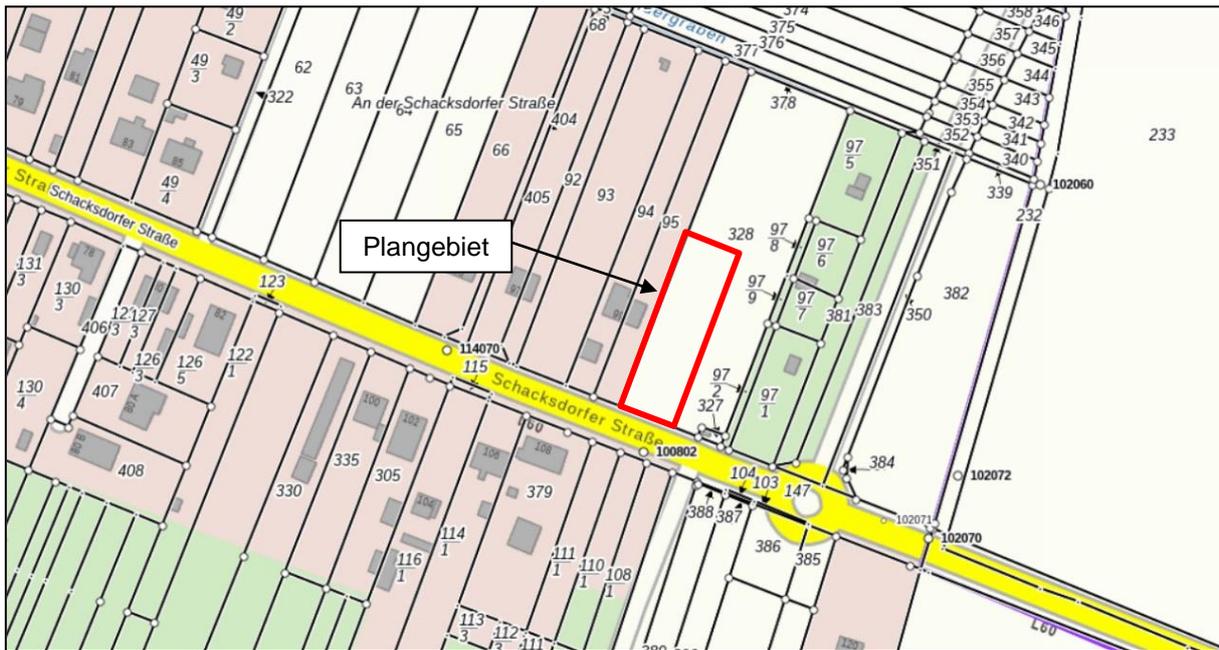
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand, nördlich der Schacksdorfer Straße / L60 sowie westlich des geplanten Neubaus Grenzstraße (Osttangente). Im Westen und Süden grenzen Wohngebäude an das Plangebiet. Zwischen Plangebiet und geplanter Grenzstraße befindet sich eine Gartenanlage.

Ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Baustoffzentrum an der Lichterfelder Straße, ca. 400 m westlich befinden sich Gewerbegrundstücke der Kleinen Schacksdorfer Straße und ca. 500 m nördlich befinden sich Gewerbegrundstücke der Hans-Harald-Gabbe-Straße und Grenzstraße.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gesichert. Das Plangebietsgrundstück befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

6.2 Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Teil aus Flurstück 328. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Flurstück 328
- im Osten: vom Flurstück 328 und Gartenanlagen
- im Süden: von der Schacksdorfer Straße (Flst. 147)
- im Westen: vom Wohngrundstück (Flst. 95)

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Das Plangebiet liegt im städteplanerischen Außenbereich. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ beabsichtigt die Stadt Finsterwalde auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers die bauplanerische Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses herbeizuführen. Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Finsterwalde an und ist über öffentliche Straßen zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bezüglich der angrenzenden Schacksdorfer Straße / L60 und dem geplanten Neubau der Grenzstraße (Osttangente) untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung vorgenommen. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Wesentliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB werden nicht prognostiziert.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

7.2 Auswirkungen der Planung

7.2.1 Städteplanerische Auswirkungen

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird eine verkehrstechnisch gut integrierte Lage entwickelt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht berührt. Die Planung fügt sich in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung von Finsterwalde, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Die Planung dient dem kurzfristigen Bedarf an einem Wohnhaus für die Vorhabenträger. Die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer verkehrsvermeidenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird mit der Planung Rechnung getragen.

7.2.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung trägt zum Erhalt und zur Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsentwicklung bei. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Stadt ein bedarfsgerechter Wohnbauplatz gesichert. Somit wird ein wichtiger Wohnstandort in der Stadt gesichert. Einer aus sozialer Sicht negativen Bevölkerungsentwicklung, in der vor allem junge Menschen aufgrund fehlender bedarfsgerechter Wohnplätze wegziehen, wird entgegengewirkt.

7.2.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze angeschlossen.

Das im Geltungsbereich gelegene Grundstück selbst, ist über die „Schacksdorfer Straße“ verkehrlich erschlossen. Durch den Anschluss an die bestehende Siedlung liegen alle Versorgungsmedien an. Daher erfordert die Planung keinen Neubau von technischen Infrastruktureinrichtungen. Auswirkungen auf die Infrastruktur gehen von der Planung nicht aus.

7.2.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Aus ökonomischer Sicht ist die Planung zu befürworten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass der sofortige Bedarf der Vorhabenträger an einen erschlossenen Bauplatz bedient werden kann. Somit werden auch die in der Region bestehenden Arbeitsplätze gesichert oder auch neue geschaffen. Gleichzeitig kann die Stadt Finsterwalde die Bevölkerung langfristig binden.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche von ca. 1.240 m² seines Flurstückes 328 die Errichtung eines I-geschossigen Wohnhauses mit dazugehörigen Garagen, Verkehrswege und Nebenanlagen sowie Zufahrt zur Schacksdorfer Straße.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ebenfalls auf seinem Flurstück 328 zu realisieren.

8.2 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) betrifft die Gemarkung Finsterwalde, Flur 18 mit dem Flurstück 328 (t.w.) mit einer Größe von 1.240 m².

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Nutzungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Wohnbaufläche mit den entsprechenden Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Nutzungsart in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Zahl der Vollgeschosse mit I entsprechend der geltenden BbgBO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Vorhabenkonzept nicht erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird im Abstand von ca. 36 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Bebauungstiefe von 15 m bestimmt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt, sodass der erforderliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden muss.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens wird an der zur Schacksdorfer Straße zugewandten Baugrenze, mit Planzeichen 15.3, eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Im

Durchführungsvertrag wird gesichert, dass dort im 1. Schritt die Garage / Nebengebäude zu errichten ist.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Zufahrt festgesetzt.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung eine Belastungssituation durch Verkehrslärm im Lärmpegelbereich IV ermittelt. Das gesamte Baufenster wird gemäß PlanZV Nr. 15.6 als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche werden die nach der DIN 4109-1 erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die jeweils schutzbedürftigen Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, festgesetzt. Es wird eine Minderung der festgesetzten Bau-Schalldämmmaße zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Dies kann insbesondere dann zutreffen, wenn zur Schacksdorfer Straße und zur neuen Grenzstraße hin abschirmende Bauwerke errichtet werden oder schutzbedürftige Räume nicht unmittelbar entlang der östlichen und südlichen Baugrenze, sondern abgerückt im Übergangsbereich zum Lärmpegelbereich III angeordnet werden sollen.

Außerdem wird festgesetzt, Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite und Außenwohnbereiche an der nordwestlichen Gebädefassade oder im nordwestlichen Plangebietsbereich, anzuordnen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Aufgrund der geplanten abschirmenden Bebauung durch Nebengebäude / Garage wird die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

Informell dargestellt werden: Die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

Nach den im Umweltbericht ermittelten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft wird auf die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen.

8.3 Planerische Abwägung

Maß der baulichen Nutzung

Die allgemein zulässige Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Vorhabenkonzept nicht erforderlich. Der Ausschluss entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 2 BauGB.

Bauweise

Mit der abweichenden Bauweise wird der Grenzabstand zum Nachbargrundstück von 3 m auf 2 m zugelassen. Grund ist eine Vergrößerung des Abstandes für schutzbedürftige Räume i. S. des Immissionsschutzes.

Schutz vor Verkehrslärm

Nach den Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um mehr als 5 dB überschritten.

Jedoch werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags = 70 dB(A) bzw. nachts = 60 dB(A) im mindestens 3 dB unterschritten.

Im Gutachten werden zur Reduzierung des Verkehrslärms aktive Schutzmaßnahmen betrachtet:

- 3 m hohe Schirmwand entlang südlicher und östlicher Plangebietsgrenze
- 3 m hohe Schirmwand entlang südlicher, östlicher und westlicher Plangebietsgrenze

Im Ergebnis der Betrachtung können mit der Anlage von 3 m hohen Schirmwänden die Orientierungswerte der DIN innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Von einer Abschirmung durch einen Lärmschutzwall / -wand wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Eine Lärmschutzwand würde den Charakter der Schacksdorfer Straße grundlegend verändern. Stattdessen wird die Anordnung eines Nebengebäudes / Garage in Richtung der

Schacksdorfer Straße festgesetzt, um dadurch die östliche Wohngebäudeecke abzuschirmen. An der rückwärtigen Außenwand der Garage / Nebengebäude ist die Lärmbelastung mindestens 5 dB(A) geringer als an der lärmzugewandten Seite.

Auch mit dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN nicht möglich.

Deshalb werden noch passive Lärmschutzmaßnahmen des ausreichend hohen Schalldämmmaßes der Außenbauteile für Aufenthaltsräume sowie eine straßenabgewandte Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und Außenwohnbereichen festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die gesamte Baufensterfläche als Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet.

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das nach DIN 4109 vorgegebene Bau-Schalldämmmaß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes ergibt sich aus der konkreten Planung der Bebauung. Deshalb werden Ausnahmeregelungen zugelassen.

Des Weiteren sind Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche, z. B. Terrassen, an der nordwestlichen Gebäudefassade oder am nordwestlichen Plangebietsbereich anzuordnen.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Wohnbaufläche mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann das Gebäude ohne Einhaltung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück (Flst. 95) errichtet werden.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

9.3 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche, sind Nebenanlagen / Garagen zu errichten. Ausnahmsweise können außerhalb der Flächen weitere Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen zugelassen werden.

9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“.

9.5 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen, ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 (2018) vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten

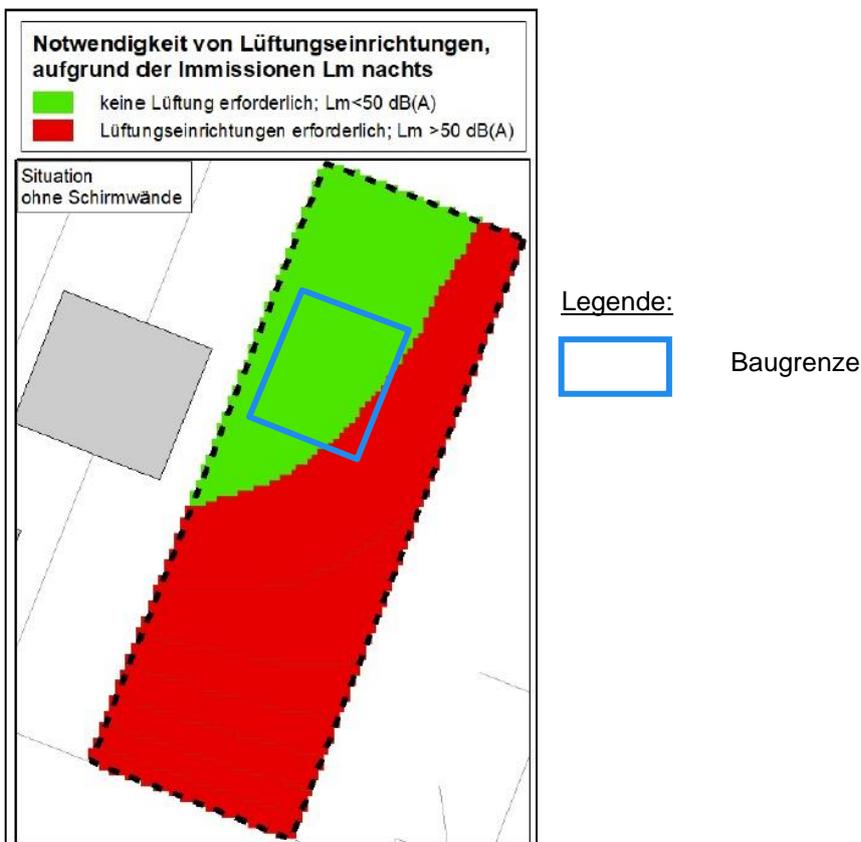
Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm-Maß R'w ges.	Raumart
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume)

Festgesetzt ist:

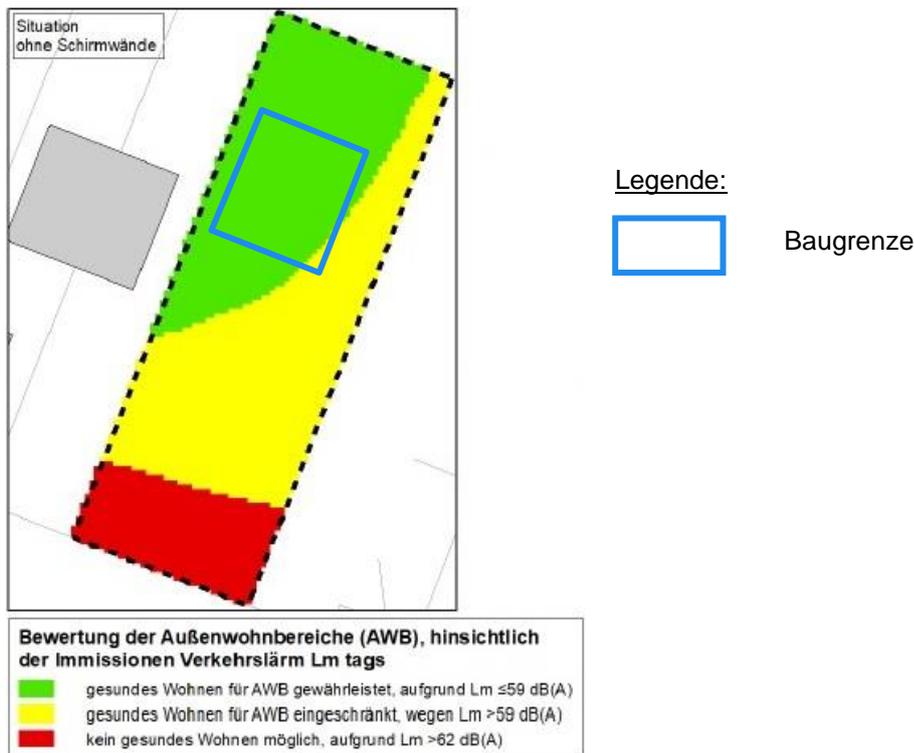
Wohn- und Schlafräume sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms in der Nacht < 50 dB(A) entsprechend Abbildung 2 anzuordnen.

Abbildung 2: Immissionssituation ohne Abschirmung für Nachtzeitraum hinsichtlich Lüftungseinrichtungen



Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite an der nordwestlichen Gebäudefassade bzw. im nordwestlichen Plangebietsbereich außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms am Tag ≤ 59 dB(A) entsprechend Abbildung 3 anzuordnen.

Abbildung 3: Immissionssituation ohne Abschirmung hinsichtlich Außenwohnbereiche



Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der schalltechnischen Untersuchung.

9.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

Die Festsetzung ist erforderlich, weil § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Errichtung von Carports nicht ausschließt.

9.7 Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Dargestellt ist die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

9.8 Hinweise

9.8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V2 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

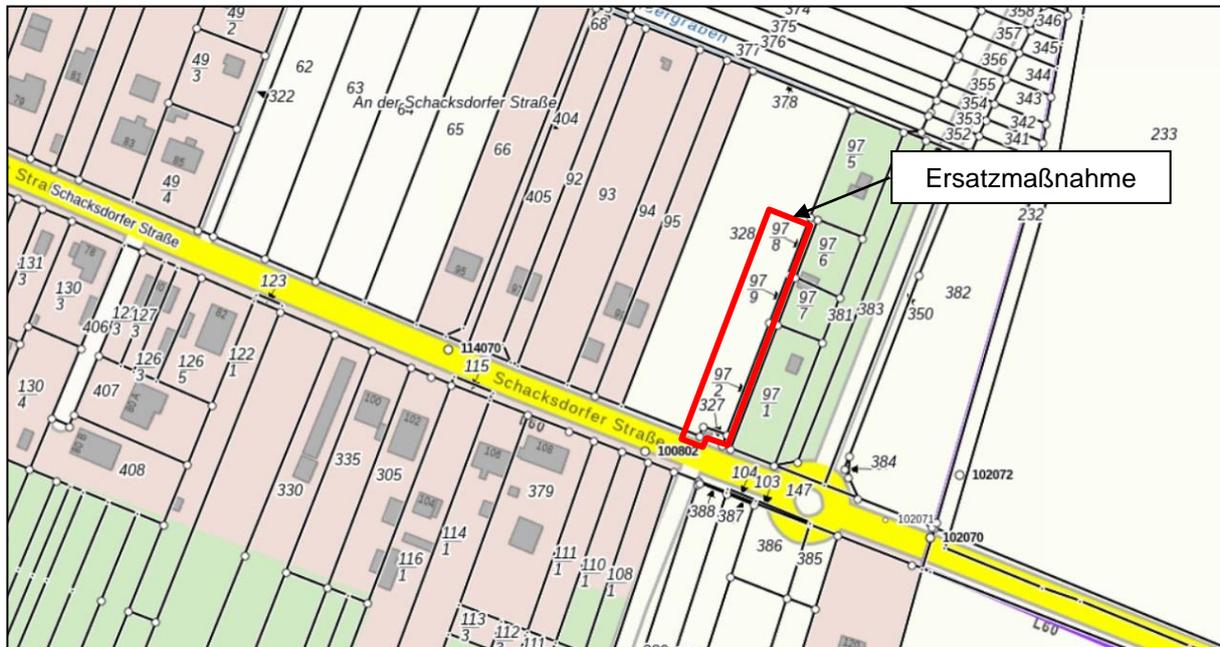
9.8.2 Ersatzmaßnahme

(Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

E – Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 1.360 m² in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 328 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4.1 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

9.8.3 Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Ausgabe 2018-01) und DIN 18005 (Ausgabe Juli 2023) kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden. Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Plangebietes ist mit Anschluss an die Schacksdorfer Straße / L60 gegeben.

Baulastträger ist: Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus NL Süd
Von-Schön-Str. 11
03050 Cottbus

Hinweis:

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes an die Schacksdorfer Straße (L60) ist gegenwärtig nicht gegeben.

Der Anschluss der neu zu errichtenden Zufahrt an die L60 kann separat bzw. im Zuge des Bauantragsverfahrens beantragt werden.

10.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Schacksdorfer Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen.

10.3 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Schacksdorfer Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

10.4 Trink- / Abwasser / Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde als Anlage 4 und 5 in die Begründung aufgenommen.

10.5 Glasfaserkabel

Der von den Stadtwerken Finsterwalde übergebene Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 5 aufgenommen.

10.6 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 PF 10 04 33
 03004 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte.

Hinweise:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag - Freitag von 08:00 Uhr - 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr - 16:00 Uhr Online:
<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Technik Niederlassung Ost
 PTI 11 Auftragssteuerung
 Riesaer Str. 5
 01129 Dresden

zu senden.

10.7 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vorortversickerung.

10.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist Stadt Finsterwalde
 Schlossstraße 7/8
 03238 Finsterwalde

Zu beachten ist, dass die benötigten Löschwasserentnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung steht. Für die Baufläche bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

10.9 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstraße 1c
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

<u>Wohnbaufläche:</u>	<u>1.240 m²</u>
Gesamt:	1.240 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juli 2024